

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2261
ze dne 20.9.2021

k návrhu dalšího postupu přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8"

Rada hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

další postup přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" (investiční akce 09211322) dle podkladů schválených Investičním expertním výborem Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace, uvedených v příloze č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. I. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. informovat starostu Městské části Praha 8 o zahájení další fáze projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení

Termín: 31.10.2021

2. řediteli Pražské developerské společnosti

1. zahájit realizaci přípravných fází projektu "Ládví - Praha 8" za účelem získání územního rozhodnutí dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

Termín: ihned

2. informovat I. náměstka primátora doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka o dalším postupu přípravy projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8"
Termín: průběžně
3. MHMP - INV MHMP
 1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení
Termín: průběžně
4. MHMP - HOM MHMP
 1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení
Termín: průběžně
5. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy
 1. poskytnout součinnost Pražské developerské společnosti, příspěvková organizace při přípravě a realizaci projektu výstavby bytového domu "Ládví - Praha 8" dle bodu II.2.1. tohoto usnesení
Termín: průběžně

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-41595
Provede: I. náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, ředitel Pražské developerské společnosti, MHMP - INV MHMP, MHMP - HOM MHMP, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Na vědomí: odborům MHMP

Ládví - Praha 8

investiční akce 09211322

Bytové domy

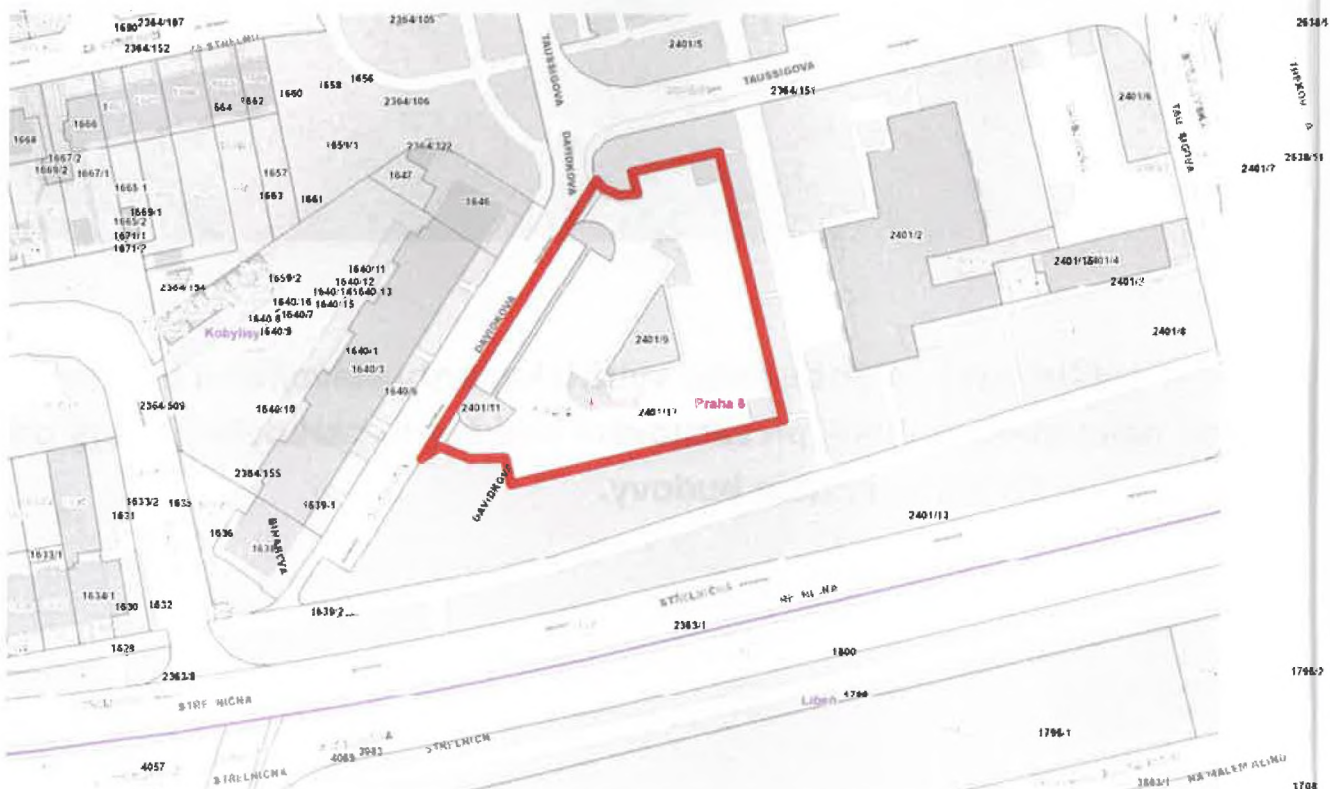
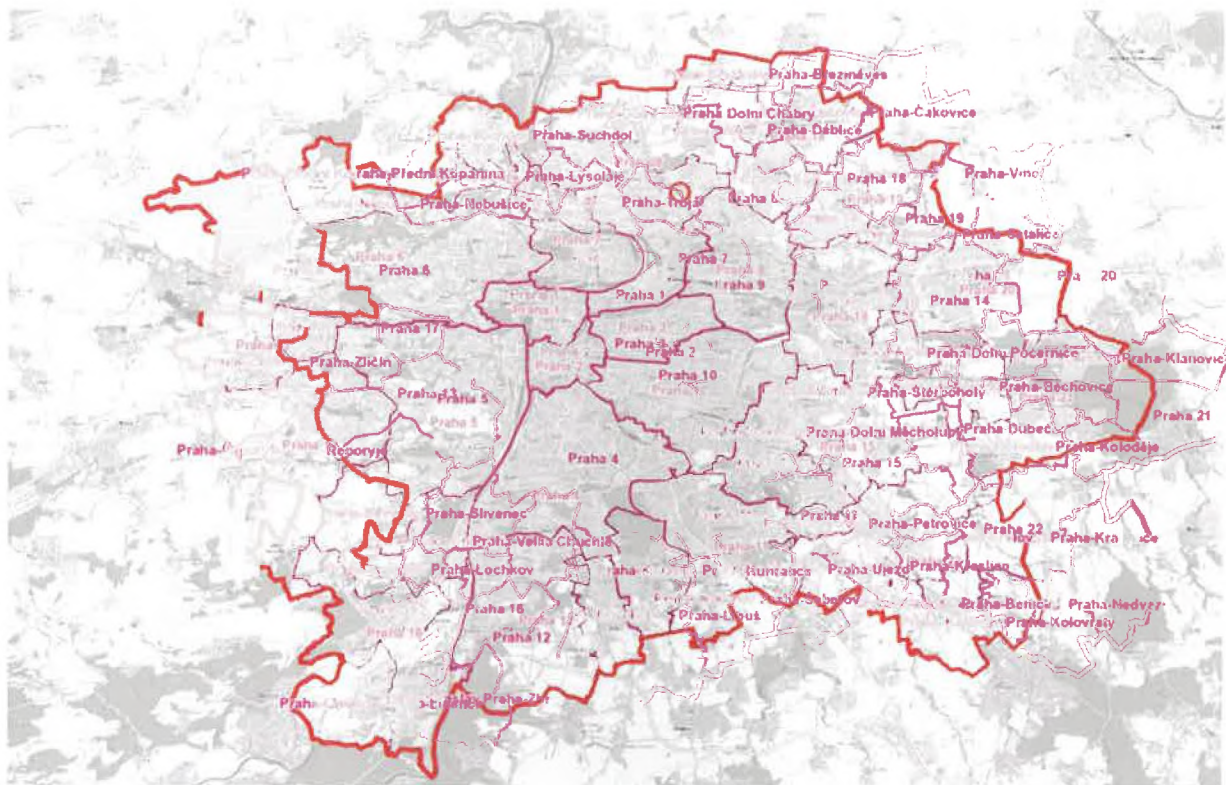


Experimentální projekt dočasného využití kapacity stávajícího parkoviště pro stavbu nájemního bydlení, při zachování funkčnosti parkoviště, který počítá se zkráceným životním cyklem budovy.

List projektu

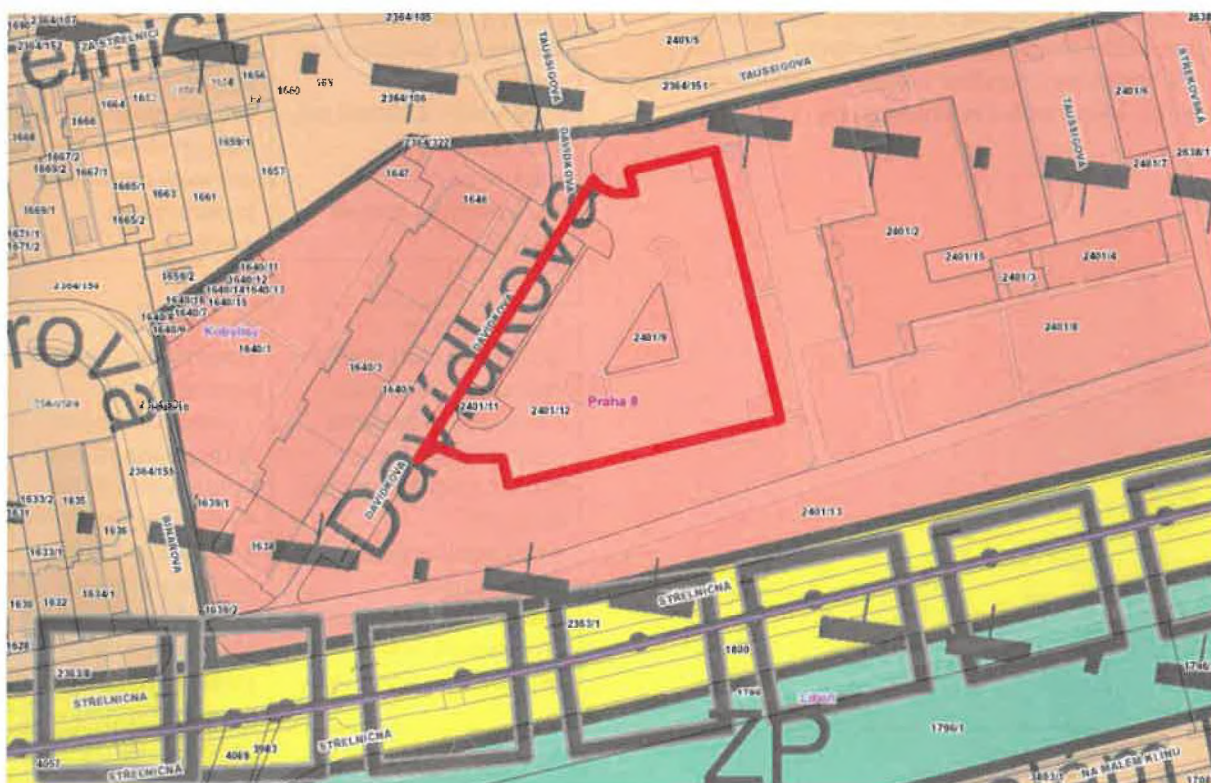
aktualizace 02. 07. 2021

Lokalita – širší vztahy



Umístění v rámci metropole

Lokalita – detail



Pozemek		Územní plán	
parc. č.	2401/12	plocha OV	2 862 m ²
k. ú.	Kobylisy	HPP	2 400 m ²
LV	1579		
výměra	2 862 m ²		
Území a souvislosti			
Makro		Mikro	
Lokalita Sídliště Ďáblice se nachází v katastrálním území Kobylisy. Sídliště tvořilo součást rozsáhlého projektu Severního Města a bylo vystavěno v 70. letech, stanice metra Ládví byla otevřena v roce 2004. V současné době trpí sídliště devalvací některých budov občanské vybavenosti, nedostatečnou údržbou velkých ploch veřejných prostranství. Mezi roky 1980 a 2011 navíc sídliště ztratilo 44 % obyvatel a z hlediska věkové skladby zde žije 34 0 obyvatel starších 65 let. Okrajová část sídliště při ulici Střelničná a v návaznosti na stanici metra Ládví je vhodná k transformaci a dostavbě s ohledem na charakter lokality a dotvoření výškové kompozice		Řešené území se nachází mezi ulicemi Střelničná, Davídkova, Taussigova a Střekovská na jižním okraji Sídliště Ďáblice. Dnešní parkoviště a nezastavěná obytná plocha sousedí na západě s kolonií řadových domků z 30. a 40. let. Z východní strany území sousední s pozemky CPI Reality, a.s. se záměrem na vybudování šestnácti podlažního bytového domu s komerční podnoží. Součástí území je věžový dům s kaskádovou podnoží z let 1970 a 1971. Dům byl určen pro krátkodobé a nerodinné bydlení a skládá se především z garsonek. V současné době jej pronajímá městská část Prahy 8. Parter působí neudržovaným dojmem nachází se zde služby a bar.	
Red Flags		S	W
- výstavba ve stabilizované ploše dle platného územního plánu. - výstavba v „ploše park ve volné zástavbě“ dle návrhu Metropolitního plánu - aktivní spolky a obyvatelé bránící výstavbě na sídlišti - spolupráce s Prahou 8 na případných stavebních úpravách / dostavbě věžového domu. - urbanisticky hodnotné sídliště i architektura věžového domu, nutné citlivé řešení dostavby		350 m od stanice metra Ládví a tramvajové zastávky, u parcely zastávka autobusu - občanská vybavenost a služby v rámci Sídliště Ďáblice a v návaznosti na metro - rekreace – Ďáblický háj, vrch Ládví - dobrá síť cyklotras - urbanisticky ceněné sídliště	- neudržované stavby občanské vybavenosti, neudržovaná veřejná prostranství - nadprůměrné stáří populace sídliště Ďáblice, ubývání obyvatel, v kontextu velkých pražských sídlišť nižší podíl ekonomicky aktivních obyvatel a podprůměrná vzdělanost
		O	T
		- transformace okrajových částí sídliště – revitalizace, dostavba - výstavba městského nájemního bydlení, rekonstrukce stávajícího domu MČ - růst populace sídliště a její omlazování - revitalizace veřejných prostranství, řešení zasakování dešťové vody	- odpor místní komunity k jakékoli nové výstavbě - pokračující trend stárnutí populace a vylidňování sídliště - nespolupráce Prahy 8 - výstavba nejspíš nebude možná po přijetí Metropolitního plánu, území je v ploše parku ve volné zástavbě

Sousedící záměry / stavby

- Bytový dům Střelnická - CPI Reality, a.s. - záměr

Projektové prostředí

- Rada hl. m. Praha
- Rada MČ Praha 8
- Magistrát hl. m. Prahy - HOM, INV MHMP; IPR Praha
- Úřad MČ Praha 8 - Odbor správy majetku, Odb. územního rozvoje a výstavby
- sousedé - CPI Reality, a.s. (CPI Property Group), vlastníci řadových domů v ul. Davídkova
- spolky - Krásné Kobylisy z.s., Spolek přátel sídliště Ďáblice
- odborná veřejnost, obyvatelé sídliště

Priority

- vypracování objemové studie pro další jednání o předprojektové přípravě
- archeologický průzkum,
- inženýrskogeologický průzkum,
- dendrologie

		Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplacen
kód položka		1	2	3 (1+2)	4	5
00000 Projekt celkem		159 469 780	0	159 469 780	0	0
10000	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	
20000	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	
30000	Stavební povolení					
40000	Tendrová DVZ	3 643 000	0	3 643 000	0	
50000	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	
60000	Uvedení do provozu	1 930 980	0	1 930 980	0	
x8000	Rozpočtové rezervy	13 245 180	0	13 245 180	0	
		8,3%	0,0%	8,3%	0,0%	0,0%

Návrh na schválení

kód položka	Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno
	1	2	3 (1+2)	4	5
20000 Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0
30000 Stavební povolení					

➡ Začátek „fáze 2 a fáze 3“ Územní rozhodnutí a Stavební povolení (sloučené řízení)

Viz. příloha podrobný rozpočet, aktualizace 14. 6. 2021

➡ dokončení a oponentura zadání investora s „OBF“

➡ klíčová aktivita je soutěž / výběr dodavatele projektových prací formou JŘBÚ
kódy – 24104-24113, 24201

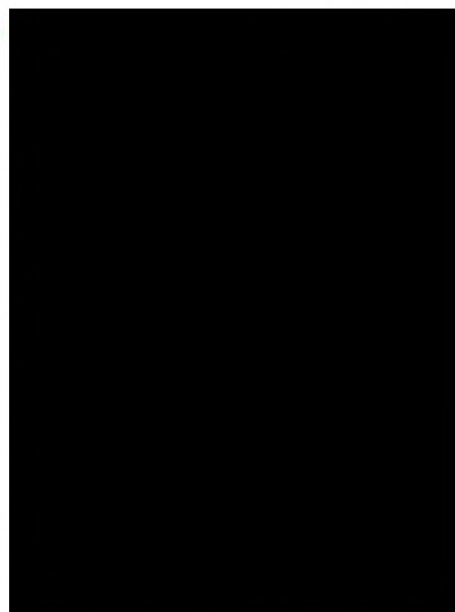
➡ uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem projektových prací na všechny fáze,
se závazkem pouze na fázi 2 - kód 24111

Členové IEV

Souhlas*

*Nehodící se škrtněte

	Ano	☒ Ne
	Ano	☒ Ne
	Ano	☒ Ne
	Ano	☐ Ne
	Ano	☒ Ne



V Praze dne

Podpisy členů IEV

Přílohy

Příloha č. 1 – Rekapitulace rozpočtu

Příloha č. 2 – Podrobný pracovní rozpočet v elektronické verzi

Ládví (ul. Davídkova)

		Rozpočet	Rozdíl	Aktualizovaný rozpočet	Závazek	Zaplaceno	Čerpání rozpočtu	Dokončení celkem	Změny
kód položka		1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3-4)	7 (4-5)	8 (5-3)
00000 Projekt celkem		159 469 780	30 000	159 499 780	0	0	↑159 499 780	131 137 380	-28 362 400
v rozpočtu zbývá									
10000	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	0	28 362 400	0	-28 362 400
20000	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0	9 042 500	9 042 500	0
30000	Stavební povolení	0	0	0	0	0	0	0	0
40000	Tendrová DVZ	3 643 000	20 000	3 663 000	0	0	3 663 000	3 663 000	0
50000	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	0	116 490 900	116 490 900	0
60000	Uvedení do provozu	1 930 980	10 000	1 940 980	0	0	1 940 980	1 940 980	0
x8000		13 245 180	0	13 245 180	0	0			
Rozpočtové rezervy		8,3%	0,0%	8,3%	0,0%	0,0%			

0000 mod	Bez finančních nákladů	159 469 780	30 000	159 499 780	0	0	↑159 499 780	131 137 380	-28 362 400
v rozpočtu zbývá									
10000 mod	Akvizice	28 362 400	0	28 362 400	0	0	28 362 400	0	-28 362 400
20000 mod	Územní rozhodnutí	9 042 500	0	9 042 500	0	0	9 042 500	9 042 500	0
30000 mod	Stavební povolení	0	0	0	0	0	0	0	0
40000 mod	Tendrová DVZ	3 643 000	20 000	3 663 000	0	0	3 663 000	3 663 000	0
50000 mod	Realizace	116 490 900	0	116 490 900	0	0	116 490 900	116 490 900	0
60000 mod	Uvedení do provozu	1 930 980	10 000	1 940 980	0	0	1 940 980	1 940 980	0

Důvodová zpráva

Pozemek v majetku HMP, který je ohraničen ulicemi Střelničná, Davídkova, Taussigova a Střekovská na jižním okraji Sídliště Ďáblice, vhodný pro přípravu projektu bytových domů byl předán Pražské developerské společnosti, příspěvkové organizaci, (PDS) k hospodaření zřizovací listinou v roce 2020.

Následně byla tiskem R-38685, schváleným dne 19.4.2021 založena investiční akce 009211322 pod názvem „Davídkova - ověřovací studie“ do číselníku akcí.

V souladu se zněním zřizovací listiny PDS byl v roce 2021 ustanoven Investiční expertní výbor (IEV) PDS, který v souladu se svým statutem schválil podklady pro další postup přípravy projektu „Ládví – Praha 8, bytové domy“ spočívající ve schválení celkového rozpočtu projektu a zejména schválení celkových investičních nákladů a nákladů až do Fáze 2 projektu, tedy do fáze získání stavební povolení.

List projektu potvrzený členy IEV tvoří přílohu č.1 usnesení tohoto tisku.

Statut IEV tvoří přílohu č.1 k důvodové zprávě.

Jmenovací dekrety členů IEV tvoří přílohu č.2 k důvodové zprávě

Cílem dalších kroků je získání vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP ke stavebnímu záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem a následně vypsání architektonické soutěže o návrh dle stanoviska ÚZR MHMP, aktuálních požadavků a standardů bytové výstavby včetně souladu se směrnicí pro Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu, která byla schválena materiálem R-39969 dne 24.5.2021.

Dle postupu a rozpočtu, který byl schválen IEV, bude PDS dále následně připravovat projekt tak, aby bylo dosaženo všech nutných kroků, které povedou k dokončení Fáze 2 – tedy vydání Územního rozhodnutí a stavebního povolení a následně bylo možné přejít k realizaci tohoto projektu.

PDS předkládá ke schválení další postup přípravy projektu zejména z hlediska investičních nákladů a jejich rozkladu na jednotlivé fáze. Součástí materiálu je rozklad nákladů a výnosů projektu s parametrem výnosnosti IRR, tedy ověření ekonomické udržitelnosti projektu v čase, za předpokladu adekvátního výnosu z budoucího nájemného. Reálný provoz a výnos z projektu může být různý a je těžké takové parametry v současné době definovat, jedná se však o faktor, který ověřuje správnost nastavení vstupních finančních a ekonomických parametrů projektu a jeho rozpočtu.

IEV schválil další postup v přípravě projektu, kdy na základě rozpočtu projektu jsou předpokládány investiční náklady do dokončení Fáze 2 (vydání stavebního povolení) projektu v celkové výši 9,042 mil. Kč.

Tyto náklady, z hlediska tvorby rozpočtu projektu, obsahují i náklady na projektové a organizační zajištění těchto činností ze strany PDS, a tedy jsou v těchto kapitolách projektového rozpočtu obsaženy poměrově transfery na běžné výdaje PDS, které směřují ze strany zřizovatele (HMP) do rozpočtu PDS.

Pro dosažení připravenosti projektu k realizaci bude nutné ze strany PDS zajistit příslušná výběrová řízení, soutěže a veřejné zakázky zejména na výběr dodavatele projektové dokumentace.

Současně s dokončeným výběrovým řízením na výběr dodavatele bude PDS, v návaznosti na tento tisk, žádat RHMP o přidělení prostředků ve výši 1,085 mil. Kč na krytí těchto smluvně zajištěných dodavatelských prací. Předpokládá se, že zdrojem pro tyto prostředky bude Fond rozvoje dostupného bydlení.

S ohledem na složitost podmínek v místě zejména vzhledem na tzv. skrytý parkovací deficit v místě a současně vzhledem ke složitosti prosadit a obhájit ve stávajícím nastavení společnosti v lokalitě projekt, který by ekonomicky odpovídal potenciálu rozvoje území v bezprostřední blízkosti stanice metra a mohl tak přinést poměrně vysoké kapacity bydlení na tomto pozemku, byl zvolen experimentální speciální přístup k projektu. Projekt bude připraven jako projekt městského nájemního bydlení takovým způsobem, aby mohla být zachována funkce parkoviště v téměř současném rozsahu a stavební řešení bude takové, aby umožňovalo případnou změnu/demontáž takové stavby v horizontu přibližně 20 až 30 let a následně mohl být uchopen rozvoj celého širšího území kapacitně adekvátně k potenciálu celé lokality. Tato experimentální výstavba bude koncipována dle odhadů maximálně do úrovně 3NP s kapacitou 30 – 40 menších bytových jednotek a předpokládá se konstrukčně jako kombinovaná modulární stavba, pravděpodobně s využitím technologie dřevostaveb ve vysokém environmentálně udržitelném standardu. Architektonické řešení bude ze strany PDS pečlivě připraveno tak, aby projekt splňoval nejen parametry uvedené výše, ale současně se jednalo o koncept s kvalitním současným architektonicko-urbanistickým výrazem.

Rozpočet projektu je však koncipován s ohledem na budoucí výnosy s „plusovou“ bilancí pro město jako pro investora i přes kratší životní cyklus takto definované stavby.

Dalším cílem tohoto projektu je prověřit technické řešení i jeho administrativní aspekty a případně projekt tohoto typu multiplikovat na podobná místa v Praze - zejména typicky plochy na okrajích sídlištní zástavby využívané jako veřejná parkoviště, kde územní plán takové plochy/ pozemky definuje jako plochy pro bydlení.

Předpokládaný další postup projektu „Ládví – Praha 8, bytové domy“:

09-10/2021 vypsání otevřeného výběrového řízení na zpracovatele dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební řízení, (přičemž zpracovatel dokumentace může být případně i hlavním dodavatelem realizační fáze tzv. modulární výstavby)

12/2021 – výběr zhotovitele projektové dokumentace pro sloučené stavební a územní řízení

03/2022 - 05/2022 – předběžná projednání dokumentace, stanoviska DOSS

09/2022 – předpokládané vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stavebním úřadem

Na prvním jednání Investičního expertního výboru PDS byl schválen další postup a rozpočet níže uvedených bytových projektů připravovaných PDS s těmito základními parametry:

tisk	projekt	hrubá podlažní plocha projektu	počet bytů (odhad)	Fáze - územní řízení *	Fáze stavební povolení *	Fáze tendr - DVZ	Celkem projekční práce UR+SP + tendr	Fáze realizace - celkové stavební náklady **	stavební náklady / m2 HPP	IRR dle protokolu IEV
R-41023	V Botanice - Praha 5	6 000	80		17 831 224	6 603 000	24 434 224	277 102 100	46 184	4,70%
R-41252	Vršovická - bytový dům	14 900	120		22 393 560	23 120 550	45 514 110	632 614 500	42 457	3,92%
R-41253	Dolní Počernice - Projekt č.1	27 526	330	38 123 211	24 486 602	33 419 887	96 029 700	1 140 271 584	41 425	3,88%
R-41536	Palmovka - Zenklova	3 836	50		9 540 786	6 629 800	16 170 586	128 086 600	33 391	5,16%
R-41564	Nové Dvory – Projekt 4 - Bytový soubor Jálavý Dvůr	3 600	50		13 081 650	9 474 800	22 556 450	128 471 950	35 687	6,28%
R-41595	Ládví - Praha 8	2 400	35		9 042 500	3 643 000	12 685 500	116 490 900	48 538	x
R-41633	Nový Zlíchov - Praha 5	1 175	20		5 844 350	4 387 500	10 231 850	49 679 950	42 281	3,81%

* žlutě podbarvené položky - schválená fáze projektu a rozpočtový rámec dle podrobného rozpočtu projektu dle listu projektu schváleného IEV PDS

** hrubý ukazatel - bez upřesnění podrobnější specifikace nelze u projektů porovnávat, nezohledňuje specifické parametry jednotlivých projektů - řešení parkování, podzemní podlaží, náklady n ajiné funkce kromě bytové funkce apod.

